

قانون رقم 296

تعديل بعض مواد القانون المنفذ بالمرسوم الرقم 11614 تاريخ 4 / 1 / 1969

(اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان)

أقر مجلس النواب،

وينشر رئيس الجمهورية القانون التالي نصه :

المادة الاولى : تلغى المواد 1 و 3 و 5 و 7 و 8 و 11 و 13 و 19 من القانون المنفذ بالمرسوم رقم 11614 تاريخ 4 / 1 / 1969 (اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان) ويستعاض عنها بما يأتي :

المادة 1 الجديدة : لا يجوز لأي شخص غير لبناني، طبيعياً كان ام معنوياً، كما لا يجوز لأي شخص معنوي لبناني يعتبره هذا القانون بحكم الأجنبي، ان يكتسب بعقد او عمل قانوني آخر بين الأحياء، اي حق عيني عقاري في الاراضي اللبنانية او اي حق عيني من الحقوق الاخرى التي يعينها هذا القانون الا بعد الحصول على ترخيص يعطى بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية . ولا يشذ عن هذه القاعدة الا في الاحوال المنصوص عليها صراحة في هذا القانون او في نص خاص .

لا يجوز تملك اي حق عيني من اي نوع كان لأي شخص لا يحمل جنسية صادرة عن دولة معترف بها او لأي شخص اذا كان التملك يتعارض مع احكام الدستور لجهة رفض التوطين .

المادة 2 (لم تستبدل) : لاجل تطبيق هذا القانون تعد بحكم الاشخاص المعنويين غير اللبنانيين :
- شركات الاشخاص والشركات المحدودة المسؤولية التي لا يملك جميع الحصص فيها أشخاص طبيعيين لبنانيون ممنوع عليهم ، حسب نظامها ، التفرغ عن تلك الحصص الى غير اللبنانيين أو الى غير الشركات اللبنانية الصرف .

- الشركات المغفلة وشركات التوصية المساهمة التي لا تكون جميع أسهمها أسهماً اسمية يملكها أشخاص طبيعيين لبنانيون أو شركات لبنانية صرف يحظر نظامها التفرغ عن تلك الأسهم الى غير الأشخاص الطبيعيين اللبنانيين أو الى غير الشركات اللبنانية الصرف .

المادة 3 الجديدة : مع مراعاة احكام المادة / 1 / الجديدة يستثنى ويعفى من الترخيص :

1 – تملك الأشخاص الطبيعيين والأشخاص المعنويين غير اللبنانيين او المعتبرين بحكم غير اللبنانيين عقارات مبنية او مخصصة للبناء لا تزيد مساحتها في جميع الأراضي اللبنانية على ثلاثة آلاف متر مربع .

2 – اكتساب الحقوق العينية العقارية بموجب احكام المادتين 33 و 40 من القانون رقم 58 تاريخ 6 / 6 / 1991 (قانون الاستملاك) .

3 – اكتساب الحقوق العينية العقارية تنفيذا لقوانين خاصة تفرض اكتسابها على سبيل الضمانة او تسمح به لسبب آخر وضمن الحدود التي تفرضها هذه القوانين والشروط التي تعينها .

4 – اكتساب الحقوق العينية التالية :

أ – حق الأثر للورثة .

ب – الحق الناشئ عن وصية او هبة معقودة بين غير اللبنانيين الذين يدخلون في عداد ورثتهم عند وفاتهم وخاصة الاصول والفروع والازواج .

ج - الحقوق الناشئة عن عقود الانتفاع والرهن والبيع بالوفاء او بالاستغلال والتأمين والاجارة المنصوص عليها في القرار رقم 12 الصادر بتاريخ 16 / 1 / 1934 (نظام المساقاة) على ان تراعى في اكتساب هذه الحقوق احكام المادتين الرابعة والخامسة .

المادة 4 (لم تستبدل) : ان حق الانتفاع وحق الايجار العادي الذي تزيد مدة كل منهما على العشر سنوات وحق الايجار المنصوص عليه بالقرار رقم 12 الصادر في 16 / 1 / 1934 الذي تزيد مدته على عشرين سنة لا يصح اكتسابه قبل الحصول على الترخيص .

المادة 5 الجديدة : ان الرهن او البيع بالوفاء او بالاستغلال المحددة فيه مدة للاستغلال تزيد على العشر سنوات يخضع اكتسابه الى الترخيص . اما التأمين او الامتياز فلا يحتاج ترخيصا . على انه لا يحق للدائن غير اللبناني بدين ناشىء عن رهن او بيع بالوفاء او بالاستغلال او تأمين او امتياز ان يشتري الحق العيني رضاء او بالمزايدة بواسطة القضاء دون ترخيص سابق ما لم يتقدم مزاييد لبناني لشرائه ببديل الطرح المحدد لاول مزايدة او ببديل يزيد على الدين المؤمن وملحقاته . وفي هذه الحالة يحق للدائن غير اللبناني ان يشتري ذلك الحق بالمزايدة على ان يعلق شراؤه على شرط بيعه من لبناني في مهلة لا تتجاوز السنتين من تاريخ انبرام قرار الاحالة تحت طائلة بيع هذا الحق وفقا للاصول المحددة في المادة / 11 / الجديدة . اذا كان الدائن مصرفا فتطبق على شرائه احكام المادة 154 من قانون النقد والتسليف .

المادة 6 (الغيت بموجب المادة الثانية من القانون رقم 296 تاريخ 5 / 4 / 2001).

المادة 7 الجديدة : أ- لا يجوز ان يتجاوز ما يملكه الاشخاص الطبيعيون والاشخاص المعنويون غير اللبنانيين او المعتبرون بحكم غير اللبنانيين بعد العمل بالقانون المنفذ بالمرسوم رقم 11614 تاريخ 4 / 1 / 1969 ، في جميع الاراضي اللبنانية لثلاثة بالمئة (3 %) من مجموع مساحتها على ان لا تتعدى 3 % (الثلاثة بالمئة) في كل قضاء من مجموع مساحته ولا تتعدى في محافظة بيروت العشرة بالمائة (10 %) من مجموع مساحتها .
ب - يعتد في حساب النسب المذكورة اعلاه تملك الشركات اللبنانية المعتبرة بحكم غير اللبنانية حسب احكام المادة الثانية من القانون المنفذ بالمرسوم رقم 11614 تاريخ 4 / 1 / 1969 باستثناء :

- 1 - شركات الاشخاص والشركات المحدودة المسؤولية التي يملك الاكثرية فيها، اي ما يزيد عن خمسين بالمئة من الحصص، شركاء لبنانيون طبيعيون او شركات لبنانية صرف يحظر نظامها التفرغ عن هذه الحصص لغير اللبنانيين، عندها يحتسب نسبة خمسون بالمئة (50 %) فقط من المساحات التي تملكها من ضمن النسب الواردة في هذه المادة .
 - 2 - الشركات المغفلة او شركات التوصية بالاسهم التي يملك اكثرية الاسهم فيها، اي ما يزيد عن خمسين بالمئة من الاسهم، اشخاص طبيعيون لبنانيون او شركات لبنانية صرف يحظر نظامها التفرغ عن هذه الاسهم لغير اللبنانيين، عندها يحتسب نسبة خمسون بالمئة (50 %) فقط من المساحات التي تملكها من ضمن النسب الواردة في هذه المادة .
- يعلن عن بلوغ نسب التملك بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية ويعلق اكتساب غير اللبنانيين حسب احكام المادة الثانية من القانون المنفذ بالمرسوم رقم 11614 تاريخ 4 / 1 / 1969 الحقوق العينية العقارية الا اذا كان هذا الاكتساب جار بين الاشخاص غير اللبنانيين او المعتبرين بحكم غير اللبنانيين .
- يتولى المركز الآلي في وزارة المالية - مديرية الشؤون العقارية - تنظيم البيانات والاحصاءات اللازمة لبيان النسب المذكورة، وعند بلوغ النسب القانونية تتخذ مديرية الشؤون العقارية

الاجراءات اللازمة لتوقيف عمليات تسجيل الحقوق العينية لغير اللبنانيين، على ان تنشر هذه البيانات في الجريدة الرسمية كل ستة اشهر .

المادة 8 الجديدة : لاجل تعيين المساحات التي يجوز للأشخاص الطبيعيين غير اللبنانيين تملكها بترخيص او بدونه حسب احكام هذا القانون يعتبر الأزواج والزوجات والأولاد القاصرون بحكم الشخص الواحد .
يعتبر قاصرا لتطبيق هذه المادة الولد الذي لا يبلغ ثمانية عشر سنة كاملة .

المادة 9 (لم تستبدل) : يقدم طلب الترخيص الى وزارة المالية ويعين به العقار والحق العيني المطلوب اكتسابه ويحال على مجلس الوزراء مع اقتراح بقبوله او رفضه .
لمجلس الوزراء سلطة استئنافية مطلقة في منح الترخيص او رفضه ، ولا تخضع قراراته بالرفض لرقابة اية سلطة من السلطات .

المادة 10 (لم تستبدل) : يسقط مفعول مرسوم الترخيص بعدم العمل به خلال سنة من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية ، الا اذا كان سبب التأخير نزاعا قضائيا بين المرخص له ومن تلقى الحق عنه وسجلت الدعوى في السجل العقاري خلال المهلة المذكورة او حائلا قانونيا خارجا عن ارادة المرخص له . ففي هاتين الحالتين يقف سير هذه المهلة طيلة مدة المحاكمة او الى ان يزول الحائل القانوني .

المادة 11 الجديدة : على كل شخص طبيعي اكتسب حقا عينيا عقاريا ، وفاقا لاحكام هذا القانون ان ينجز تشييد بناء على الحق موضوع التملك في مهلة اقصاها خمس سنوات من تاريخ التسجيل في السجل العقاري قابلة للتمديد مرة واحدة بقرار من مجلس الوزراء ، وكذلك على كل شخص معنوي ان يخصص العقارات موضوع التملك في الغاية التي من اجلها تملك او منح الترخيص خلال المهلة المذكورة . كل ذلك تحت طائلة سقوط او الغاء الحق وبيعه من قبل وزارة المالية مع ما احدث عليه لحساب المخالف وعلى نفقته ومسؤوليته وفاقا لاحكام المرسوم الاشتراعي رقم 147 تاريخ 12 / 6 / 1959 (اصول تحصيل الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة لها) .
ويصادر لمصلحة الخزينة كامل الربح الناتج عن البيع بعد ان يعاد الى صاحب الحق كامل الثمن والنفقات القانونية . وتكون المحاكم العدلية هي الصالحة للنظر في المنازعات الناتجة عن تطبيق احكام هذه المادة .
- تعتبر مهل الترخيص السابقة لنفاذ هذا القانون ، المنتهية منها وغير المنتهية ممددة حكما ودون الحاجة لاصدار نص خاص بها على ان لا تتجاوز مدة التمديد الخمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون .

المادة 12 (لم تستبدل) : لا يجوز لاية شركة من الشركات المعنية بالمادة السابقة وبالبند 2 من المادة الثالثة والتي اكتسبت حقا عينيا عقاريا وفاقا لاحكام هذا القانون ان تدخل على نظامها ، في غير حالة وفاة احد الشركاء اي تعديل من شأنه تخفيض حصص او اسهم اللبنانيين فيها ، وذلك تحت طائلة البطلان وتعرض الشركاء الذين وافقوا على التعديل والمديرين الذين نفذوه للعقوبات المنصوص عليها في المادة 16 .

المادة 13 الجديدة : لدى حل الشركات والمؤسسات والجمعيات المرخص لها او المعفاة من الترخيص بتملك حقوق عينية عقارية في لبنان يحظر قسمة هذه الحقوق وتوزيعها عينا على الشركاء غير اللبنانيين الا بشرط مراعاة احكام هذه القانون .

المادة 14 (الغيت بموجب المادة الثانية من القانون رقم 296 تاريخ 5 / 4 / 2001).

المادة 15 (لم تستبدل) : على طالب تسجيل الحق العيني الذي تتناوله احكام هذا القانون ان يبرز افادات رسمية صادرة عن الدوائر المختصة تعين المساحات التي يملكها في الاراضي اللبنانية مع تصريح خطي موقع بامضائه يعلن به انه لا يملك سوى تلك المساحات .
للشركات المغفلة وشركات التوصية المعتبرة بحكم غير اللبنانية ان تستعيض عن الافادات السابق ذكرها ببيان يوقعه رئيس مجلس ادارتها ويصادق على صحته مفوضو المراقبة تذكر فيه مساحات ومواقع العقارات التي تملكها بالاستناد الى قيود دفاترها .
يعاقب كل من يقدم افادة او بيانا او تصريحاً مخالفاً للحقيقة بالعقوبات المنصوص عليها بالمادة 16 من هذا القانون وتصادر دون مقابل العقارات التي تم تملكها بالاستناد الى الافادة او التصريح او البيان الكاذب .
يقضي بالمصادرة بالحكم الذي يقضي بالادانة بالجرم المذكور وتوضع اشارة العقارات المذكورة عند الادعاء بهذا الجرم .

المادة 16 (لم تستبدل) : يعد باطلاً مطلقاً وبحكم غير الموجود كل عقد او عمل يجري خلافاً لاحكام هذا القانون وللنصوص التي تصدر من اجل تعيين اصول تطبيقه ، ويعاقب من اقدموا عليه او اشتركوا او تدخلوا فيه باي وجه من الوجوه ومن قاموا بتصديقه او تسجيله ، مع علمهم بامره ، بالاشغال الشاقة الموقته وبغرامة تتراوح بين قيمة الحق العيني وثلاثة اضعافها .
تطبق هذه الاحكام على كل عمل قانوني ابرم عن طريق شخص مستعار تجنباً لتطبيق احكام هذا القانون .
يعد باطلاً كل بند يرمي الى ضمان تنفيذ مثل هذا العمل الباطل او الى الالتزام بالتعويض في حالة عدم تنفيذه .

المادة 17 (الغي نص المادة 17 بموجب المرسوم رقم 5131 تاريخ 19 / 3 / 1973 .

المادة 18 (لم تستبدل) : لا تطبق احكام هذا القانون على الرخص باكتساب الحقوق العينية العقارية المعطاة قبل العمل به اذا استعملت الرخصة في مهلة سنة من تاريخ العمل بهذا القانون .

المادة 19 الجديدة : يعتد لاجل حساب نسب التملك المنصوص عليها بالفقرة < أ > من المادة السابعة الجديدة بالمساحات التي رخص باكتسابها او اكتسبت بدون ترخيص بعد تاريخ العمل بالقانون المنفذ بالمرسوم رقم 11614 تاريخ 4 / 1 / 1969 ، والتي يرخص باكتسابها او تكتسب دون ترخيص بعد العمل بهذا القانون مع الاخذ بالاخذ بالمادة السابعة الجديدة واحكام الفقرة الاخيرة من المادة / 11 / الجديدة .

المادة 20 (لم تستبدل) : ضمن حدود المساحة القصوى المنصوص عليها في هذا القانون يجوز للأشخاص غير اللبنانيين طبيعيين او معنويين ان يعقدوا اتفاقات خاصة يكون موضوعها انشاء حق عيني مشروط نفاذها على الحصول على الترخيص الواجب .
تعتبر هذه الاتفاقات باطلة حكماً دون لزوم لاية معاملة اذا انقضت المهلة المعينة فيها للحصول على الترخيص شرط ان لا تزيد هذه المهلة على سنة واحدة . فان زادت على سنة او لم يتضمن العقد مهلة ما فتعتبر المهلة سنة واحدة حكماً .

المادة 21 (لم تستبدل) : تحدد دقات تطبيق احكام هذا القانون بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء.

المادة 22 (لم تستبدل) : تلغى احكام القانون رقم 59 / 66 الصادر بتاريخ 10 / 9 / 1966 كما تلغى جميع النصوص المخالفة لاحكام القانون الحالي او غير المؤلفة معها .

المادة الثانية : تلغى المادتان 6 و 14 من القانون المنفذ بالمرسوم رقم 11614 تاريخ 1969 / 1 / 4

المادة الثالثة : يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية .